

今別町空家等対策計画

平成30年10月

今 別 町

目次

第1章	空家等対策計画の主旨	1
1.	背景	1
2.	計画の位置づけ	1
第2章	空家の現状	2
1.	全国及び青森県の空家との状況	2
2.	今別町の空家等の状況	2
	【平成27年度の実態調査による空家の分布】	3
3.	空家等における課題	4
①	空家の分布	4
②	空家の物的状況・管理状況	4
③	空家所有者の状況・意向	4
④	【特定空家等候補】となった建物の物的状況・管理状況	4
第3章	空家対策における施策	5
1.	対策に関する基本的な方針	5
(1)	空家の適正管理の促進	5
(2)	空家の使用・流通促進	5
(3)	空家化の予防	5
2.	計画期間	5
3.	対象地区	5
4.	対象とする空家等の種類	5
5.	空家等の調査	5
(1)	平成27年度調査の概要	5
①	現地調査の実施	6
②	所有者へのアンケート調査の実施	6
(2)	今後の調査	6
6.	空家等の適切な管理の促進	6
(1)	所有者等の意識の涵養	6
①	所有者等への啓発	6
②	所有者等への空家等対策に関する情報提供の内容	6
(2)	相談体制の整備等	6
7.	空家等及び跡地の活用の促進	6
(1)	地域住民からの要望による活用	7
(2)	利活用可能な空家及び跡地の情報提供	7
(3)	補助金の活用促進	7

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処	7
(1) 措置の方針	7
①特定空家等の認定	7
②措置の方針	7
③措置内容の検討	8
(2) 措置の実施	8
①助言・指導	8
②勧告	8
③命令	8
④行政代執行	8
⑤略式代執行	8
⑥緊急安全措置	9
(3) 税制上の措置	9
【特定空家等の措置に関するフロー】	10
9. 空家等対策の実施体制	11
(1) 庁内の組織体制及び役割	11
(2) 協議会	11
①趣旨	11
②所掌事務	11
③構成	11
(3) 関係機関等との連携	12
10. 住民等から空家等に関する相談への対応	12
11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項	12
(1) 計画の変更	12

第1章 空家等対策計画の主旨

1. 背景

近年、人口減少や高齢化などを背景に全国的に使用されていない住宅・建築物が年々増加してきている。空家になったにもかかわらず、適切な管理が行われずそのまま放置されている状態の空家は、防災・防犯・安全・環境・景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしているものもあり、早急な対策の実施が求められている。

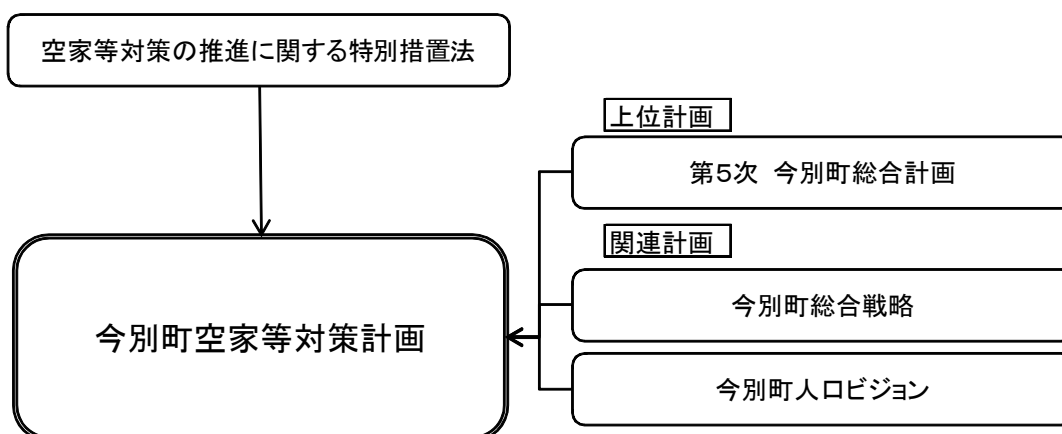
国は、この空家問題の解決策として平成27年5月に「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下、「法」という。）を施行し、国・県・市町村・所有者及び管理者それぞれの責務を定め、空家等の対策を総合的に推進していくこととしている。

2. 計画の位置づけ

この「今別町空家等対策計画」（以下、「空家等対策計画」という。）は、法第6条の規定に基づき、国が定めた基本指針に即して定めたもので、空家対策を効果的かつ効率的に推進するために、本町の地域の実情に合わせ、総合的かつ計画的に実施するために策定するものである。

なお、計画の推進にあたっては第5次今別町総合計画を上位計画とし、今別町総合戦略、今別町人口ビジョン等との整合性を図るものとする。

【表 1-1：本計画の位置づけ】

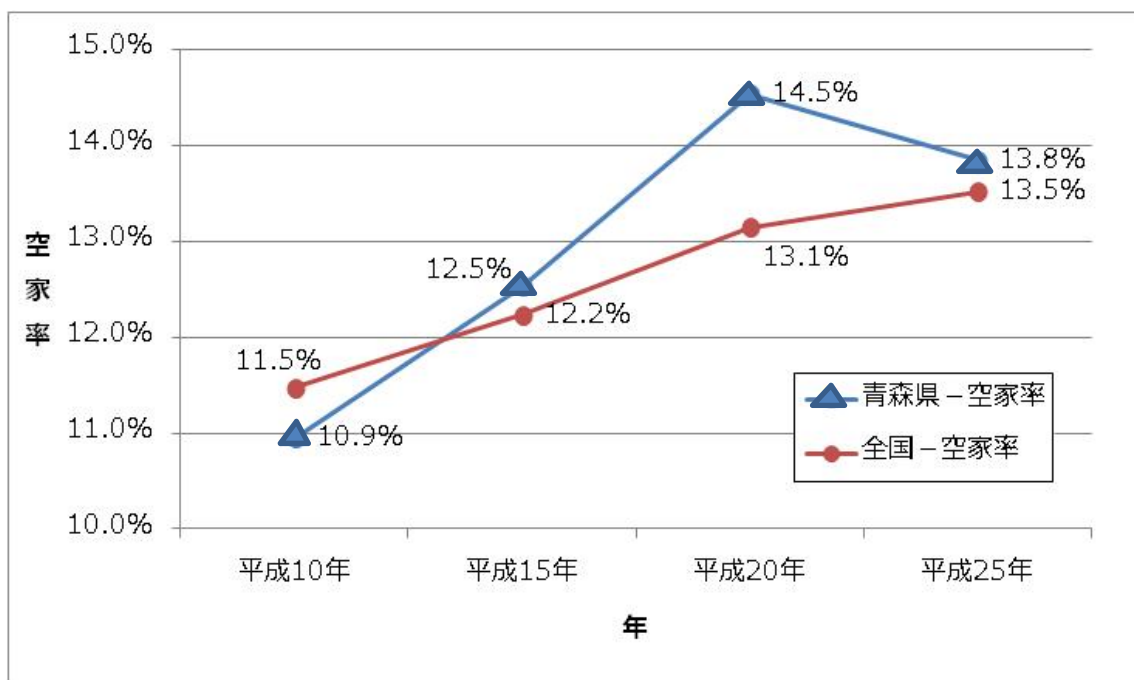


第2章 空家等の現状

1. 全国及び青森県の空家等の状況

総務省の「住宅・土地統計調査」による全国及び青森県の空家率は下図のとおりであり、全国的に空家は増加している。青森県内の空家率は平成25年調査時において、13.8%と全国平均をやや上回っている。また、県内の空家率は平成20年から平成25年にかけて減少に転じているが、今後は、昨今の人口減少や高齢化などから、さらに増加が懸念される。

【表2-1：全国及び青森県の空家等の状況】



出典：平成25年住宅・土地統計調査（総務省統計局）

2. 今別町の空家等の状況

平成27年度に町が実施した空家等実態調査によると、町内における空家と推定される建物は146件が確認された。なお、この空家数を町の世帯数で除した空家率は9.8%となる。

また、地区別の空家数、空家率は次図のとおりであり、空家数は今別地区が最も多く、空家率は袈月、砂ヶ森、奥平部等の地区が高水準となっている。

【平成 27 年度の実態調査による空家の分布】

表 2-2

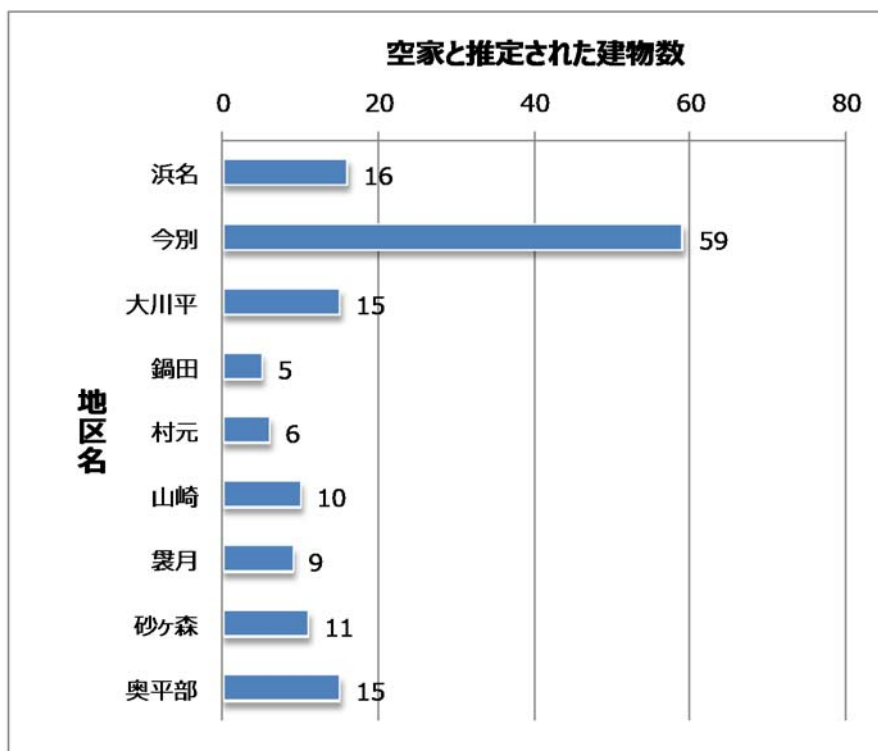
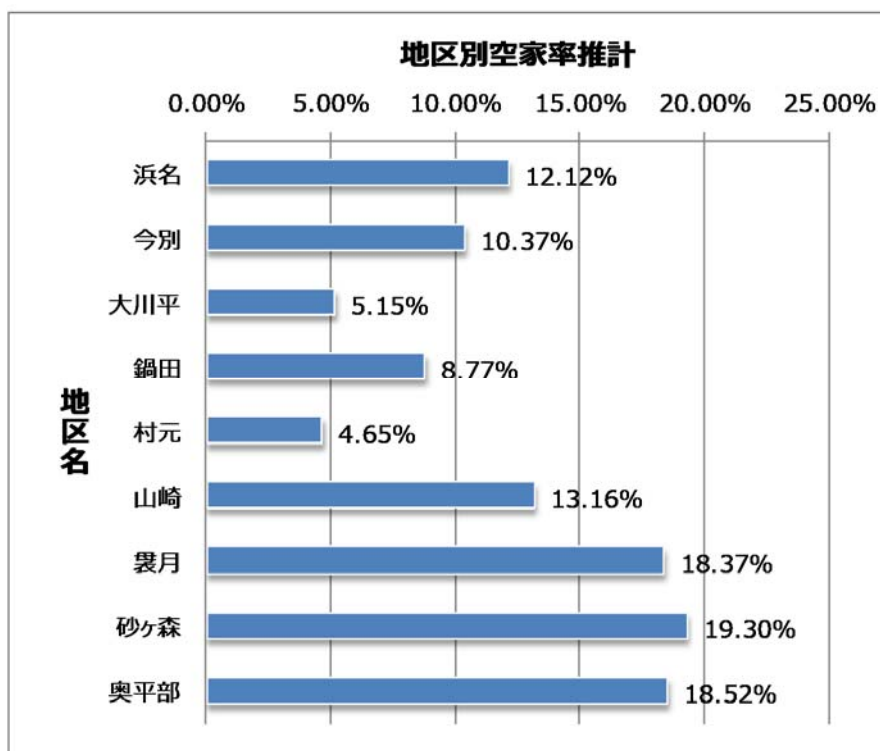


表 2-3



(表 2-3 は、各地区内における空家率である。)

3. 空家等における課題

平成 27 年度に町が実施した空家等実態調査により、町内の空家等に関して以下の課題が認識された。

① 空家の分布

- 現時点での空家率 (9.8%) は全国的な傾向と比較して高い水準にはないが、単身高齢者等の増加により、今後、空家の増加が懸念される。
- 郊外の漁業集落等に空家率の高い地区が多い。

② 空家の物的状況・管理状況

- 10 年以上の長期に渡り空家となっている物件が多い (アンケート調査の有効回答数の約 45%)。
- 適正管理を促進すべき空家が全体の約半数あったが、第三者に被害を及ぼしている空家はなかった。
- 空家の管理頻度としては年数回程度の管理状況との回答が多い (アンケート調査の有効回答数の約 57%)。
- 管理を特に何もしていないと回答した所有者の理由は、「使う予定がないため手間や費用をかけるメリットを感じていない」との回答が多かった (アンケート調査の有効回答数の約 56%)

③ 空家所有者の状況・意向

- 売却、賃貸の意向を持つ所有者が約半数いた。
- 売却、賃貸の条件についてもそれほど条件にこだわらないとの回答が多かった (アンケート調査の有効回答数の約 81%)。
- アンケート調査によって、空き家バンクの設立の意向について、約 28%の所有者が「活用する」、約 39%の所有者が「制度内容を見て考える」と回答した。

④ 【特定空家等候補】となった建物の物的状況・管理状況

- 「外壁材の状況」について著しい瑕疵がある建物が最も多く (8 件)、特定空家等候補のうち、約 57%を占めた。
- 次に多かったのが、軽微～中程度の瑕疵が 3 箇所以上あった空き家 (6 件) で、窓ガラスの破損 (3 件)、屋根材の破損 (2 件)、建物の傾き (1 件) と続いている。

第3章 空家等対策における施策

1. 対策に関する基本的な方針

(1) 空家の適正管理の促進

適切な管理が行われていない空家を放置すると、安全性の低下、公衆衛生の悪化、景観の阻害等多岐にわたる問題を生じさせ、ひいては地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼす可能性がある。

空家等が管理不全の状態に陥らないよう、所有者及び管理者への空家の状況の周知、技術的な助言、助成金の案内等により、適正管理を促進する。

また、特定空家等に認定された所有者等に対し、管理不全な状態の改善を図るために必要な措置を行い、問題の早期解決に努めるものとする。

(2) 空家の使用・流通促進

空家の使用・流通を促進することにより、空家の管理が適正化されるとともに、町内への移住促進を図ることができるため、空家バンクの創設、助成金等を周知・活用することにより、空家の使用・流通促進を図る。

(3) 空家化の予防

今後、町内人口の減少等により、空家の増加が懸念されていることから、今後の空家化を予防する方策を実施する。

2. 計画期間

空家等対策計画の計画期間は、平成30年10月から平成35年9月までの5年間とし、社会情勢等の変化等必要に応じて見直していくものとする。

3. 対象地区

空家等対策計画の対象地区は今別町内全域とする。

4. 対象とする空家等の種類

空家等対策計画の対象とする空家等の種類は、法第2条第1項に規定された「空家等」のうち、一戸建ての住宅及び併用住宅及び法第2条第2項に規定された「特定空家等」とし、活用促進の観点からその跡地（空地）についても対象とする。

5. 空家等の調査

(1) 平成27年度調査の概要

平成27年度に町内の空家に関する実態調査を実施した。その概要は以下のとおり。

①現地調査の実施

町内の建物について、公道からの外観目視によって、空家と推定される建物を特定し、建物の管理状況を調査した。

現地調査によって空家と推定される建物が 146 件確認された。

また、直ちに取り壊し等を進めるべき空家はなかったが、管理不全の状態にあり、今後、修繕や取り壊し等を促していくべき建物が 14 件確認された。

②所有者へのアンケート調査の実施

①で空家と推定された建物の所有者等へ、今後の意向等についてアンケート調査を行った。アンケート送付数 117 件に対して、46 件の回答があり、売却・賃貸の意向等を確認した。

(2) 今後の調査

空家は今後、増加すると懸念されることに加え、現在の空家も管理状況等が変わる可能性があることから、継続的な調査が必要である。

したがって、今後も平成 27 年度の調査結果を適宜更新するとともに、3 年に 1 度程度、全体的な現地調査を行うこととする。

6. 空家等の適切な管理の促進

空家等の適切な管理を促進するために以下の方策を実施する。

(1) 所有者等の意識の涵養

①所有者等への啓発

広報誌及びホームページへの適正管理に関する情報掲載、セミナーの実施等を通じ、空家等の適正な管理について、所有者等への啓発に努める。

②所有者等へ空家等対策に関する情報提供の内容

広報誌、ホームページ、納税通知などの町からの文書通知等を活用して空家等の所有者等に対して情報提供を行う。

(2) 相談体制の整備等

空家等に係る問題は、多岐にわたることから総合窓口を設置し、県、関係団体と連携した相談体制の整備を行う。

また、関係団体と連携した相談会の実施などにより、利活用及び適正管理に係るマッチングを図る。

7. 空家等及び跡地の活用の促進

所有者等に対して空家等の利活用を促すとともに、所有者等の意向調査の結果を踏まえ、関係団体を活用した利活用の提案や自治会等の地域との連携による活用などを実施

する。

(1) 地域住民からの要望による活用

地域からの要望により、地域交流、地域活性化、福祉サービスの拠点など地域貢献について利活用可能な空家等については、所有者等の意向を踏まえ、地域住民に情報を提供する。

また、町において修繕を実施し、移住のためのお試しハウスとしての活用や跡地を地域防災に活用するなど、地域住民と協同した活用について検討する。

(2) 利活用可能な空家及び跡地の情報提供

今別町空き家バンクを設置し、所有者等の同意を得たうえで、空家情報を登録し、希望者に提供する。

また、空家バンクに協力している不動産仲介業者等の関係事業者団体と協定を締結し、所有者等に対して利活用の企画・提案等を実施する。

なお、空地についてもその有効活用に繋げるため、同様の取組みを行う。

(3) 補助金の活用促進

国や県、金融機関などの支援制度を活用し、空家等の利活用に向けた住宅のリフォームや耐震改修工事などの取組みを促進します。

8. 特定空家等に対する措置等及びその他の対処

特定空家等は、適切な管理が行われず地域住民の生活環境に悪影響を及ぼしていることから、町長は地域住民の生命、健康、財産の保護を図り、また、健全な生活環境の保全を図るため、特定空家等に認定された所有者等に対して、管理不全な状態の改善を耀ために必要な措置を講じるよう、「助言・指導」「勧告」「命令」「代執行」等の行政措置を行い、問題の早期解決に努めるものとする。

なお、特定空家等の判定基準及び特定空家等に対する措置に関する行政手続きについては、特措法第14条の各項に定められた内容に基づくとともに「『特定空家等に対する措置』に関する適切な実施を図るために必要な指針（ガイドライン）」を踏まえて勧めることとする。

(1) 措置の方針

①特定空家等の認定

特定空家等の認定に際しては、当該空家等に関する周辺への影響、所有者等の状況、立入調査結果などの状況等を踏まえ、地域住民の生命、身体、財産、生活環境等に重大な影響を及ぼす恐れがあると考えられる空家等について、庁内組織

(必要に応じて外部の有識者、今別町空家等検討委員会等に諮る。)で協議し、町長が認定するものとする。

②措置の優先

特定空家等のうち周辺建築物や道路又は不特定の者に対して悪影響を及ぼすもの若しくは及ぼす恐れが高いものから優先して措置を行うものとする。

③措置内容の検討

- ・特定空家等に対する措置を行うため、職員等は必要な限度において立入調査を実施し、建築物の状況を把握する。
- ・調査の結果に基づき、地域住民へ与えている悪影響をなくし、かつ所有者等の負担が少ないと考えられる措置の内容を検討する。
- ・措置の内容を決定するにあたり、協議会の意見を求めることとする。また内容の変更を行う場合は、必要に応じて意見を求めるものとする。

(2) 措置の実施

①助言・指導 (法第14条第1項)

当該空家等の所有者等に対して、管理不全な状態を改善する措置を講ずるよう、口頭又は書面で「助言又は指導」を行う。

②勧告 (法第14条第2項)

助言・指導を行っても改善が見られない場合は、相当な猶予期限を定めて助言・指導の内容を講ずるよう「勧告」を行う。

勧告を行う場合は、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、税担当部局と十分打ち合わせを行うとともに、所有者等にも、その旨を通知する。

③命令 (法第14条第3項)

勧告を行っても必要な改善が見られない場合で、特に必要と認めた場合は、所有者等に対して相当な猶予期限を定めて勧告の措置を講ずるよう「命令」する。

命令をする場合においては、法第14条第4項から第8項及び第11項から第13項の規定に基づき、実施する。

④行政代執行 (法第14条第9項) ※所有者を確知できる場合

命令の措置が履行されないときや履行しても十分でない場合、措置を講じても期限までに完了する見込がないときは、行政代執行法(昭和23年法律第43号)の規定に基づき、命令の措置を所有者等に代わり行う。代執行に要した費用は、町が所有者等から徴収することができるものとする。

⑤略式代執行 (法第14条第10項) ※所有者等が確知できない場合

過失がなく命令が行われるべき所有者等を確知できない場合は、法第14条第10項の規定に基づき、略式代執行を行うことができるものとする。

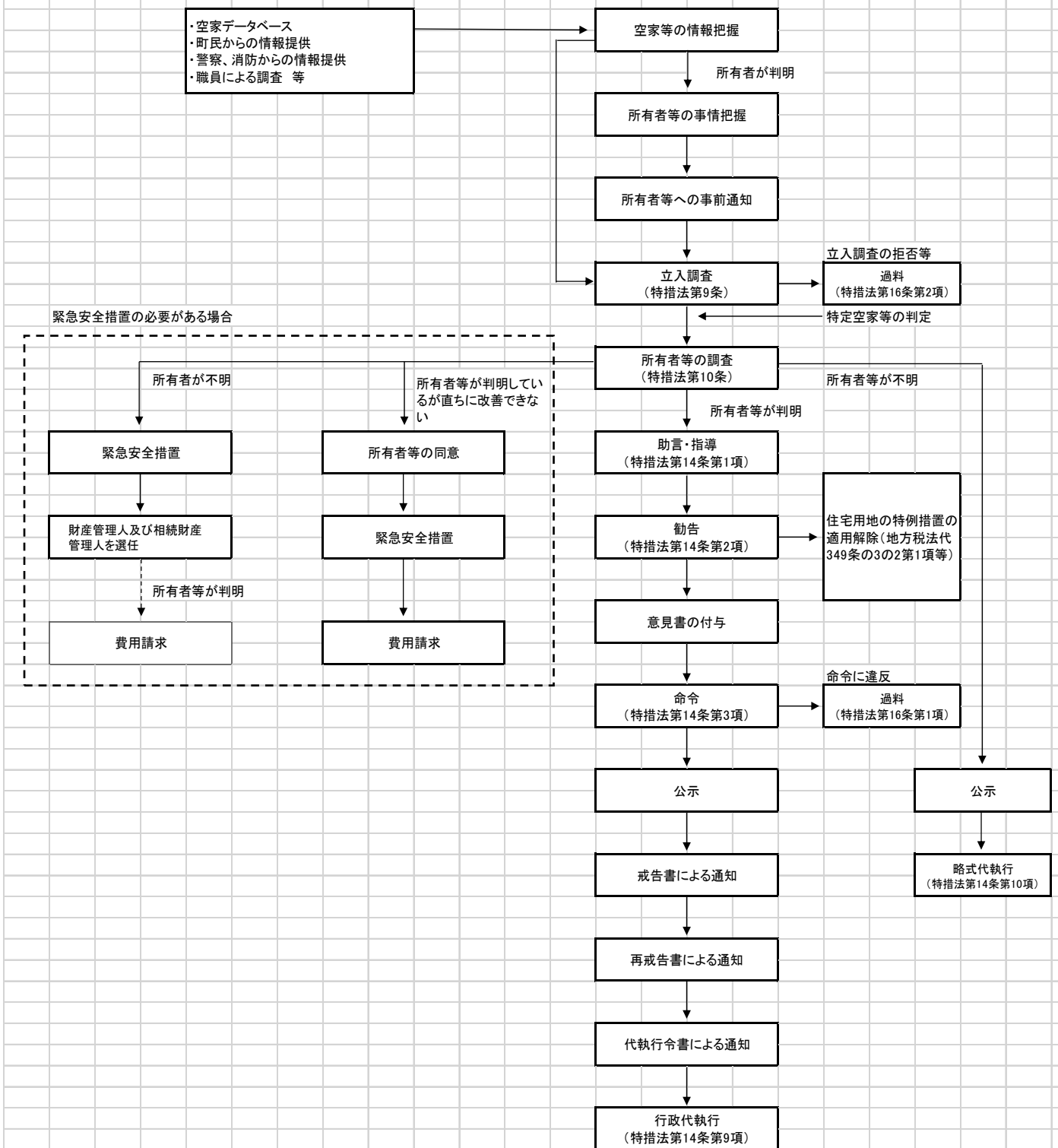
⑥緊急安全措置

既に空家等が危険な状態にあり、緊急に危険を回避する必要がある、放置することが公益に反すると認められる場合には、危険回避のため、警察・消防等と連携し、必要最低限の緊急安全措置を行うものとする。緊急安全措置のために要した費用については、所有者等を確知できない場合を除き、所有者等へ事前に同意を得て、所有者等の負担とする。

(3) 税制上の措置

特定空家等において、町長が8(2)②の勧告を行うことで、固定資産税等の住宅地特例が適用されなくなることから、助言・指導若しくは勧告の猶予期限までに除却を行った空家等に対して、条例減額制度に基づき一定期間固定資産税等の減額を検討する。

【図3-1:特定空家等の措置に関するフロー】



9. 空家等対策の実施体制

(1) 庁内の組織体制及び役割

組織		役割
庁内組織	総務課	・ 空家等対策計画の策定、変更 ・ 空家等の調査
	企画財政課	・ 空家等対策検討委員会の運営 ・ 空家等の適切な管理の促進 ・ 措置及び対処の実施
	町民福祉課	・ 空家等の相談窓口対応 ・ 空家等データベース管理 ・ 空家バンク、移住・定住対策
	税務会計課	・ 防犯対策、警察との連携 ・ 防災対策、災害対策 ・ 協議会及びその他関係機関との連絡、調整
	建設水道課	・ 空家等の所有者等調査に係る固定資産税台帳の情報提供など ・ 町づくりに関すること
	産業観光課	・ 生活環境やごみ処理等に係ること ・ 住宅等に関すること ・ その他の施策全般
今別町空家等検討委員会		・ 空家等対策計画の策定、変更に関する協議

(2) 協議会

①趣旨

空家等対策を実施するにあたり、意見及び協議を行うため関係部署及び有識者等による協議会を設置する。

②所掌事務

- i 空家等対策計画の作成及び変更並びに実施に関する協議
- ii 空家等の適正な管理及び利活用に関する事項についての協議
- iii 町長がその他空家等対策の執行に関し必要とする事項

③構成

協議会の構成については、町長のほか、地域住民代表、議員及び学識経験者等計15人以内

(3) 関係機関等との連携

空家等に関する相談に適切に対応するため、関係機関、民間団体との連携及び協力のもと空家対策を実施する。

■法務局職員

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■不動産業者

所有者の空家等利活用相談、空き家バンクの充実等

■町議会議員及び自治会

空家等情報の提供、跡地の利活用等

■弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士

相続に関する相談及び調査、財産の所有権移転手続き等

■建設業者

空家等の解体、改修の相談及び対応等

■建築士

空家等の修繕、改善、耐震診断などの技術的な対応等

■警察

危険回避のための対応等

■消防本部

災害対策、災害時の応急措置等

10. 住民等から空家等に関する相談への対応

空家等に関する相談窓口を総務課内に設置し、同課職員が対応する。また、空家の相談は多岐にわたることから、庁内の関係部署及び協議会、関係団体と連携、相談し、対応する。対応内容については、経過等について記録し、関係部署、機関で共有する。

相談受付窓口	電話番号	受付時間
今別町役場 総務課	0174-35-2001 (代表)	平日 8時 15分から 17時まで

11. その他空家等の対策の実施に関し必要な事項

(1) 計画の変更

本計画は、地域情勢の変化、法令や国の補助制度等の改正、目標の達成状況の評価等必要に応じて随時変更する。

変更する場合は、協議会での協議、パブリックコメント等を行い、広く意見を求める。